

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH	
<b>ĐẾN</b>	Số: 37.955
	Giờ: Ngày 16 tháng 11 năm 12

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**QUÝ III NĂM 2012**  
cho kỳ hoạt động từ 01/07/2012 đến 30/09/2012

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

Địa chỉ: B-17, Khu tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh

Tel: (84-8) 3 7853 794 Fax: (84-8) 3 7853 841

---

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	02-03
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	04
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	05-06
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	07-22

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2012**

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC Ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC)

Tại ngày 30/09/2012

Đơn vị tiền: Đồng việt nam

STT	CHỈ TIÊU	Mã	Thuyết minh	30/09/2012	01/01/2012
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	<b>TÀI SẢN</b>				
<b>A</b>	<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>246.161.636.021</b>	<b>209.636.600.485</b>
<b>I</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền (110=111+112)</b>	<b>110</b>		<b>3.421.612.772</b>	<b>626.691.436</b>
1	1. Tiền	111	V.01	3.421.612.772	626.691.436
2	2. Các khoản tương đương tiền	112		0	0
<b>II</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn (120=121+129)</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>2.880.000.000</b>	<b>2.880.000.000</b>
1	1. Đầu tư ngắn hạn	121		2.880.000.000	2.880.000.000
<b>III</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn (130 = 131 + 132 + 133 + 134 + 135 + 139)</b>	<b>130</b>		<b>22.044.963.413</b>	<b>2.830.169.835</b>
1	1. Phải thu khách hàng	131		6.708.617.200	50.000.000
2	2. Trả trước cho người bán	132		12.970.339.918	2.030.502.885
3	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		0	0
4	4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		0	0
5	5. Các khoản phải thu khác	135	V.03	2.636.006.295	1.019.666.950
6	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		(270.000.000)	(270.000.000)
<b>IV</b>	<b>IV. Hàng tồn kho (140 = 141 + 149)</b>	<b>140</b>		<b>213.729.261.533</b>	<b>198.828.723.087</b>
1	1. Hàng tồn kho	141	V.04	213.729.261.533	198.828.723.087
<b>V</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác (150 = 151 + 152 + 154 + 158)</b>	<b>150</b>		<b>4.085.798.303</b>	<b>4.471.016.127</b>
1	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		422.870.497	173.974.594
2	2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.750.470.980	1.365.891.130
3	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.05	0	83.200.403
4	4. Tài sản ngắn hạn khác	158		1.912.456.826	2.847.950.000
<b>B</b>	<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>8.453.245.719</b>	<b>366.945.388</b>
<b>I</b>	<b>I- Các khoản phải thu dài hạn (210 = 211 + 212 + 213 + 218 + 219)</b>	<b>210</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II</b>	<b>II. Tài sản cố định (220 = 221 + 224 + 227 + 230)</b>	<b>220</b>		<b>6.735.331.278</b>	<b>106.489.213</b>
1	1. Tài sản cố định hữu hình (221 = 222 + 223)	221	V.08	6.121.213.931	106.489.213
-	- Nguyên giá	222		7.644.686.963	407.236.093
-	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.523.473.032)	(300.746.880)
4	4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11	614.117.347	0
<b>IV</b>	<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (250 = 251 + 252 + 258 + 259)</b>	<b>250</b>		<b>31.432.666</b>	<b>50.000.000</b>
3	3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.13	50.000.000	50.000.000
4	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259		(18.567.334)	0
<b>V</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác (260 = 261 + 262 + 268)</b>	<b>260</b>		<b>1.686.481.775</b>	<b>210.456.175</b>
1	1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	0	0
2	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.21	5.507.375	5.507.375
3	3. Tài sản dài hạn khác	268		1.680.974.400	204.948.800
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>254.614.881.740</b>	<b>210.003.545.873</b>
	<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>A</b>	<b>A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>148.188.615.324</b>	<b>101.628.808.912</b>
<b>I</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn (310 = 311 + 312 + ... + 319 + 320 + 323)</b>	<b>310</b>		<b>62.058.409.437</b>	<b>47.274.085.262</b>
1	1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.15	51.374.644.901	46.290.000.000
2	2. Phải trả người bán	312		7.894.324	4.620.000
3	3. Người mua trả tiền trước	313		5.459.920.000	0
4	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.16	616.523.754	58.396.424

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2012**

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC Ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC)

Tại ngày 30/09/2012

Đơn vị tiền: Đồng Việt nam

5	5. Phải trả người lao động	315		323.716.976	4.000.000
6	6. Chi phí phải trả	316	V.17	32.514.333	518.045.400
7	7. Phải trả nội bộ	317		0	0
8	8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		0	0
9	9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.18	4.063.774.867	170.070.924
10	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		0	0
11	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		179.420.282	228.952.514
<b>II</b>	<b>II. Nợ dài hạn (330 = 331 + 332 + ... + 338 + 339)</b>	<b>330</b>		<b>86.130.205.887</b>	<b>54.354.723.650</b>
1	1. Phải trả dài hạn người bán	331		0	0
2	2. Phải trả dài hạn nội bộ	332	V.19	0	0
3	3. Phải trả dài hạn khác	333		1.486.000.000	0
4	4. Vay và nợ dài hạn	334	V.20	75.865.358.150	54.329.678.150
5	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V.21	0	0
6	6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		8.174.667	25.045.500
7	7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		0	0
8	8. Doanh thu chưa thực hiện	338		8.770.673.070	0
9	9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		0	0
<b>B</b>	<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>106.426.266.416</b>	<b>108.374.736.961</b>
<b>I</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu (410 = 411 + 412 + ... + 421 + 422)</b>	<b>410</b>	V.22	<b>106.426.266.416</b>	<b>108.374.736.961</b>
1	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		105.599.960.000	105.599.960.000
2	2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.402.369.613	3.402.369.613
3	3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		0	0
4	4. Cổ phiếu quỹ (*)	414		(5.029.788.708)	(5.029.788.708)
5	5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		0	0
6	6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		0	0
7	7. Quỹ đầu tư phát triển	417		0	0
8	8. Quỹ dự phòng tài chính	418		0	0
9	9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		608.645.648	948.645.648
10	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.845.079.863	3.453.550.408
11	11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		0	0
12	12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		0	0
<b>II</b>	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác (430=432+433)</b>	<b>430</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
1	1. Nguồn kinh phí	432	V.23	0	0
2	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		0	0
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>254.614.881.740</b>	<b>210.003.545.873</b>

Kế toán trưởng



Tp Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 11 năm 2012  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Tổng giám đốc



Trần Minh Hoàng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH HỢP NHẤT  
QUÝ III NĂM 2012**

Cho kỳ hoạt động từ 01 tháng 07 năm 2012 đến 30 tháng 09 năm 2012


Đơn vị tiền: Đồng Việt Nam

Stt	Chi tiêu	Mã	Thuyết minh	Quý III năm nay	Quý III năm trước	Lũy kế đến 30/09/2012	Lũy kế đến 30/09/2011
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.25	3.648.914.558	1.349.583.439	5.454.538.413	25.276.252.973
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		937.363.090	0	939.036.999	0
3	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>		<b>2.711.551.468</b>	<b>1.349.583.439</b>	<b>4.515.501.414</b>	<b>25.276.252.973</b>
4	Giá vốn hàng bán	11	VI.27	695.040.415	0	1.291.899.010	22.444.312.228
5	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>2.016.511.053</b>	<b>1.349.583.439</b>	<b>3.223.602.404</b>	<b>2.831.940.745</b>
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	48.829.608	157.235.709	307.352.636	316.539.076
7	Chi phí tài chính	22	VI.28	103.050.117	380.310.803	704.449.706	826.626.400
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		103.050.117	79.502.133	404.449.706	222.175.968
8	Chi phí bán hàng	24		484.890.224	0	764.281.010	33.695.454
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1.067.031.344	354.424.725	3.689.350.733	1.136.630.938
10	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25))</b>	<b>30</b>		<b>410.368.976</b>	<b>772.083.620</b>	<b>(1.627.126.409)</b>	<b>1.151.527.029</b>
11	Thu nhập khác	31		303.243.077	832.773	405.140.586	9.109.137
12	Chi phí khác	32		17.103.998	0	123.726.901	18.804.619
13	<b>Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>286.139.079</b>	<b>832.773</b>	<b>281.413.685</b>	<b>(9.695.482)</b>
14	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>696.508.055</b>	<b>772.916.393</b>	<b>(1.345.712.724)</b>	<b>1.141.831.547</b>
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.30	131.152	193.229.099	236.690.837	290.159.042
16	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.30	0	0	0	
17	<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>696.376.903</b>	<b>579.687.294</b>	<b>(1.582.403.561)</b>	<b>851.672.505</b>
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		67		-153,44	26,26

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 11 năm 2012

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Thanh Huyền

Tổng giám đốc



  
Trần Minh Hoàng

**LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2012**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ 01/07/2012 đến 30/09/2012

Đơn vị tính: VNĐ

STT	CHỈ TIÊU	Mã	QUÝ III NĂM NAY	QUÝ III NĂM TRƯỚC
(1)	(2)	(3)		
<b>I</b>	<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1	1. Lợi nhuận trước thuế	01	696.468.055	772.916.393
<b>2</b>	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
-	- Khấu hao TSCĐ	02	614.980.875	13.506.933
-	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(48.829.608)	(157.235.709)
-	- Chi phí lãi vay	06	103.050.117	79.502.133
<b>3</b>	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	1.365.689.439	708.689.750
-	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(7.764.440.917)	(17.605.419.919)
-	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(5.996.800.509)	(4.177.841.564)
-	- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	11.267.645.189	7.848.539.000
-	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	132.294.477	247.034.690
-	- Tiền lãi vay đã trả	13	(2.267.944.912)	(2.625.637.405)
-	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	-	-
-	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	60.321.135.006	64.904.890.276
-	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(57.108.425.966)	(65.366.592.058)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	(50.828.193)	(16.066.337.230)
<b>II</b>	<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	-
2	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	(711.808.310)	-
3	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	(10.000.000.000)	(217.890.722)
5	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	10.000.000.000	570.000.000
7	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	51.957.031	-
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	(659.851.279)	352.109.278
<b>III</b>	<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
3	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	26.390.475.000	44.804.301.500
4	4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(22.401.719.099)	(29.278.534.000)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	3.988.755.901	15.525.767.500

**LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2012**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ 01/07/2012 đến 30/09/2012

Đơn vị tính: VNĐ

Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	3.278.076.429	(188.460.452)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	143.536.343	273.241.330
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	3.421.612.772	84.780.878

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 11 năm 2012

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



*Trần Minh Hoàng*

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Kỳ hoạt động từ 01/07/2012 đến 30/09/2012

(tiếp theo)

**I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**  
**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Cổ phần Quỹ địa ốc Viên Nam, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006207 ngày 13 tháng 3 năm 2007 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Công ty có 08 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 06 số 0304867926 ngày 29 tháng 01 năm 2010, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 08 số 0304867926 ngày 17 tháng 05 năm 2012, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam thay đổi trụ sở chính về B-17, khu tái định cư Phú Mỹ, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 08 số 0304867926 ngày 17 tháng 05 năm 2012 thì vốn điều lệ của Công ty là **105.599.960.000 đồng** (Một trăm lẻ năm tỷ, năm trăm chín mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi nghìn đồng)

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

- Kinh doanh bất động sản (trừ dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản);
- Tư vấn đầu thầu; Lập dự án đầu tư;
- Thẩm tra thiết kế, dự toán và tổng dự toán công trình xây dựng;
- Kiểm định chất lượng công trình xây dựng;
- Đánh giá sự cố và lập chương trình xử lý;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông (cầu, đường), thủy lợi, bến cảng, sân bay, đường dây tải điện, trạm biến áp đến 220KV;
- San lấp mặt bằng; Trang trí nội, ngoại thất;
- Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, khu đô thị;
- Sản xuất và mua bán vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn, đóng và ép cọc (không sản xuất tại trụ sở);
- Sản xuất và mua bán cấu kiện kim loại (không sản xuất tại trụ sở);
- Dịch vụ cho thuê và quản lý nhà cao tầng;
- Khai thác cát đá;
- Kinh doanh nhà ở (trừ nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất);
- Thi công lắp đặt thiết bị phòng cháy chữa cháy.

Địa chỉ: B-17, Khu tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh  
Tel: (84-8) 3 7853 794 Fax: (84-8) 3 7853 841

**4. Danh sách các Công ty con được hợp nhất của Công ty**

- Số Công ty con: 01 Công ty
- Số lượng Công ty con được hợp nhất: 01 Công ty
- Số lượng Công ty con không được hợp nhất: không có

Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại dịch vụ Phước Long

- Địa chỉ: số 189/5 Phạm Hữu Lầu, P.Phú Mỹ, Quận 7, Tp.Hồ Chí Minh
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 100%
- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 100%



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Kỳ hoạt động từ 01/07/2012 đến 30/09/2012

(tiếp theo)

(\*) *Vốn góp theo thỏa thuận là 99,8%, thực tế các cổ đông khác chưa góp*

**II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

**1. Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2012 được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2012 đến ngày 30/09/2012

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo phương pháp giá gốc, phù hợp với các quy định của Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003 và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 01 – Chuẩn mực chung.

**III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.

**3. Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức ghi sổ trên máy vi tính, sử dụng phần mềm kế toán SAS.

**IV. Các chính sách kế toán áp dụng**

**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2012**

**Đầu tư vào Công ty con**

Báo cáo tài chính hợp nhất quý III năm 2012 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính quý III năm 2012 của Công ty và công ty mà Công ty nắm giữ cổ phần chi phối tại thời điểm 30/06/2012. Các nghiệp vụ luân chuyển nội bộ và số dư nội bộ giữa Công ty với các Công ty con và giữa các Công ty con với nhau đã được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2012

Tại thời điểm 30/09/2012, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam đã góp khoảng 7% trong tổng số vốn phải góp vào Công ty con, tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ và tỷ lệ biểu quyết vào Công ty con là 100%. Theo đó chưa phát sinh lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất.

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn hoặc có kỳ hạn được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi từ ngày mua khoản đầu tư đó đến thời điểm lập Báo cáo tài chính, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

**3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Kỳ hoạt động từ 01/07/2012 đến 30/09/2012

(tiếp theo)

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được tính theo giá gốc.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: Phương pháp giá đích danh.
- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Tại ngày 03/08/2009 Công ty đã nhận được Báo cáo thẩm định giá của Công ty TNHH CB Richard Ellis (Việt Nam) về hàng tồn kho thuộc 02 dự án Saigon South Center và Vinaland Tower. Theo báo cáo này giá trị hàng hóa được tăng thêm 190,5 tỷ đồng.

**4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ**

**4.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phân ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định hữu hình thực hiện theo Chuẩn mực kế toán số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về ban hành hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Máy móc, thiết bị	03-10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05

**5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn của Công ty bao gồm đầu tư vào Công ty con và khoản đầu tư dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc, bắt đầu từ ngày góp vốn đầu tư.

**6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí khác**

Chi phí trả trước được vốn hoá để phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ sau, bao gồm:

Chi phí trả trước ngắn hạn là chi phí về thuê dịch vụ cung cấp cho hoạt động kinh doanh và chi phí công cụ, dụng cụ thuộc tài sản lưu động xuất dùng một lần với giá trị lớn và công cụ, dụng cụ có thời gian sử dụng dưới một năm;

**7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

**7.1 Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay**

Các khoản vay ngắn hạn (dài hạn) của Công ty được ghi nhận theo hợp đồng, kế ước vay, phiếu thu, phiếu chi và chứng từ ngân hàng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Kỳ hoạt động từ 01/07/2012 đến 30/09/2012

(tiếp theo)

Chi phí đi vay, chi phí lãi trái phiếu liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay.

**8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

phòng và chi phí lãi vay phải trả thực tế chưa chi nhưng được ước tính để ghi nhận vào chi phí trong kỳ, dựa trên hợp đồng kinh tế đã ký.

**9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá thực tế mua lại trên sàn giao dịch chứng khoán trong số cổ phiếu do công ty phát hành.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

**10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu từ chuyển quyền sử dụng đất; chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư; doanh thu cho thuê mặt bằng, doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, lãi cho vay.

Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc dồn tích, ghi nhận khi phát hành hoá đơn và được khách hàng chấp nhận thanh toán.

Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng được xác định khi dịch vụ hoàn thành, đã phát hành hoá đơn và được khách hàng chấp nhận thanh toán, phù hợp với 4 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".

Doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay, được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".

Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

**11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay.

**12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Kỳ hoạt động từ 01/07/2012 đến 30/09/2012

(tiếp theo)

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN. Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

**13. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

**13.1 Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu, phải trả**

Nguyên tắc xác định khoản phải thu khách hàng dựa theo hợp đồng.

Khoản trả trước cho người bán được hạch toán căn cứ vào Phiếu chi, chứng từ ngân hàng và hợp đồng kinh tế.

Nguyên tắc xác định khoản phải trả người bán dựa theo Hợp đồng, phiếu nhập kho và ghi nhận theo hoá đơn bán hàng của bên bán.

Khoản người mua trả trước được ghi nhận căn cứ vào hợp đồng, phiếu thu, chứng từ ngân hàng.

**13.2 Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay ngắn hạn, dài hạn**

Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các kế ước vay và các hợp đồng vay. Các khoản vay có thời hạn từ 1 năm tài chính trở xuống được Công ty ghi nhận là vay ngắn hạn. Các khoản vay có thời hạn trên 1 năm tài chính được Công ty ghi nhận là vay dài hạn.

Khoản vay dài hạn của Công ty là khoản vay hàng tháng, dựa trên phiếu thu, chứng từ ngân hàng. Hợp đồng vay tiền (cấp Chứng chỉ quyền mua nhà).

**13.3 Các nghĩa vụ về thuế**

***Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)***

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế 10% đối với dịch vụ cho thuê mặt bằng và theo Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế GTGT thì hoạt động chuyển quyền sử dụng đất là đối tượng không chịu thuế nên Công ty chỉ xuất hóa đơn giá trị gia tăng không có thuế.

***Thuế Thu nhập doanh nghiệp***

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Kỳ hoạt động từ 01/07/2012 đến 30/09/2012

(tiếp theo)

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp là 25% trên lợi nhuận chịu thuế.

Việc xác định thuế Giá trị gia tăng, thuế Thu nhập doanh nghiệp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của Cơ quan thuế có thẩm quyền.

**Thuế khác**

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**13.4 Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn cho thuê mặt bằng được ghi nhận căn cứ chi phí khấu hao chợ Phước Long

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán giữa niên độ**

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/09/2012	01/01/2012
	VND	VND
<b>Tiền mặt</b>	<b>20.589.000</b>	<b>28.709.200</b>
<b>Tiền gửi ngân hàng</b>	<b>3.401.023.772</b>	<b>597.982.236</b>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	44.582.788	9.486.445
Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam - Chi nhánh quận 10	1.855.823	1.893.098
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN TP HCM	3.060.905.668	561.055.989
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	8.266.930	10.022.634
Ngân hàng NNo và PTNT Việt Nam	284.714.705	-
Công ty Chứng khoán ngoài quốc doanh	697.858	15.524.070
<b>Các khoản tương đương tiền</b>		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.421.612.572</b>	<b>626.691.436</b>
<b>2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>01/01/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Đầu tư ngắn hạn khác (cho vay trên 3 tháng)		
Lê Ngọc Diệp	2.630.000.000	2.630.000.000
Nguyễn Hồ Phương	250.000.000	250.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.880.000.000</b>	<b>2.880.000.000</b>
<b>3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>01/01/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải thu khác	2.441.308.195	1.019.666.950
Tạp chí Bất động sản nhà đất Việt Nam	50.000.000	50.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Viên Nam	55.914.678	55.914.678
Công ty TNHH MTV Hà Hân Hạnh	600.000.000	-
Hoàng Văn Lục	220.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ thương mại Phước Long	-	134.490.000
Hồ Đắc Hưng	27.827.258	-
Nguyễn Hồ Phương	11.650.000	10.523.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Kỳ hoạt động từ 01/07/2012 đến 30/09/2012

(tiếp theo)

<i>Trần Bình Long</i>	9.749.801	269.842.501
<i>Võ Văn Chánh</i>	270.000.000	270.000.000
<i>Trần Minh Hoàng</i>	10.172.750	-
<i>Lê Thị Hoa</i>	603.430.511	-
<i>Lương Bá Đàng</i>	15.469.242	-
<i>Lê Ngọc Diệp</i>	545.412.516	187.949.297
<i>Tôn Nữ Quỳnh Hoa</i>	-	2.481.765
<i>Đối tượng khác</i>	21.681.439	38.465.709
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.441.308.195</b>	<b>1.019.666.950</b>
<b>4. Hàng tồn kho</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>01/01/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</b>	<b>213.729.261.533</b>	<b>198.828.723.087</b>
Dự án Vinaland Tower	97.397.920.166	89.811.173.426
Quyền hợp tác đầu tư	25.847.845.454	25.847.300.000
Dự án Sài Gòn South Center	89.130.768.643	83.170.249.661
Hàng tồn kho sạp tại chợ Phước Long	1.352.727.270	
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho (*)</b>	<b>213.729.261.533</b>	<b>198.828.723.087</b>

(\*) Trong đó có: 138.031.148.711 đồng là giá trị đã thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam - CN thành phố Hồ Chí Minh và có 9.559.243.455 đồng là giá trị được ủy quyền dùng tên thành viên Hội đồng quản trị.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

Địa chỉ: B-17, Khu tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh

Tel: (84-8) 5 412 2428 Fax: (84-8) 5 412 2429

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2012**

cho kỳ hoạt động từ 01/07/2012 đến 30/09/2012

Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Kỳ hoạt động từ 01/07/2012 đến 30/09/2012

(tiếp theo)

**5. Tài sản cố định hữu hình**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND	
					Tổng cộng	
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư ngày 01/07/2012	7.162.303.133	346.350.211	98.290.019	17.980.000		7.624.923.363
Mua trong năm	-	19.763.600	-	-	-	19.763.600
Đầu tư XDCB hoàn thành						-
Thanh lý, nhượng bán						-
Giảm khác						-
Số dư ngày 30/09/2012	7.162.303.133	366.113.811	98.290.019	17.980.000		7.644.686.963
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư ngày 01/07/2012	596.858.595	285.782.512	18.238.557	7.612.493		908.492.157
Khấu hao trong kỳ	596.858.595	8.315.760	8.682.771	1.123.749		614.980.875
Thanh lý, nhượng bán						-
Giảm khác						-
Số dư ngày 30/09/2012	1.193.717.190	294.098.272	26.921.328	8.736.242		1.523.473.032
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/07/2012	6.565.444.538	60.567.699	80.051.462	10.367.507		6.716.431.206
Tại ngày 30/09/2012	5.968.585.943	72.015.539	71.368.691	9.243.758		6.121.213.931

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 220.177.364 đồng

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 0 đồng

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý: 0 đồng



Địa chỉ: B-17, Khu tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7,  
thành phố Hồ Chí Minh  
Tel: (84-8) 5 412 2428 Fax: (84-8) 5 412 2429

cho kỳ hoạt động từ 01/07/2012  
đến 30/09/2012

Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Kỳ hoạt động từ 01/07/2012 đến 30/09/2012  
(tiếp theo)

**6. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	30/09/2012		01/01/2012	
	Số lượng (CP)	Giá trị (VND)	Số lượng (CP)	Giá trị (VND)
Đầu tư dài hạn khác		50.000.000		50.000.000
+ Góp vốn cổ phần		50.000.000		50.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý VREIT		50.000.000		50.000.000

(\*) Theo các Nghị quyết và Quyết định của Hội đồng quản trị, Công ty đã cam kết góp vốn thành lập Công ty CP quản lý Vreit với số vốn góp cam kết là 780 triệu đồng (tương ứng 13% vốn điều lệ) và góp vốn thành lập Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ Phước Long với số vốn góp cam kết là 29,4 tỷ đồng (tương ứng 98% vốn điều lệ). Đến thời điểm 31/12/2011, các thủ tục pháp lý để thành lập các công ty trên đã được hoàn tất. Tổng vốn góp cam kết nhưng chưa góp đủ là 30.130.000.000 đồng.

**7. Vay và nợ ngắn hạn**

	30/09/2012	01/01/2012
	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>51.374.644.901</b>	<b>46.290.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN TP HCM	29.940.000.000	35.000.000.000
Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam - Chi nhánh quận 10		5.000.000.000
Vay cá nhân	21.434.644.901	6.290.000.000
Lê Thị Kim Sơn	400.000.000	-
Nguyễn Thị Mai Phương	300.000.000	-
Nguyễn Văn Kiên	100.000.000	-
Nguyễn Hồ Phương	100.000.000	200.000.000
Lê Thị Hoa	75.000.000	1.500.000.000
Phạm Thị Hoàng Hà	4.400.000.000	1.090.000.000
Trần Thị Hải Đường	200.000.000	700.000.000
Nguyễn Thị Thu Hà	570.000.000	
Trần Bình Long	15.289.644.901	2.800.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>51.374.644.901</b>	<b>46.290.000.000</b>

(1) Khoản vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam theo Hợp đồng vay số 0104/HĐTD2-VIB601/10 ngày 08/03/2010; Lãi suất thả nổi và áp dụng tại từng thời điểm giải ngân; Thời hạn vay 12 tháng; Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất các Lô đất tại quận 7 Tp Hồ Chí Minh.

(2) Các khoản vay cá nhân theo các hợp đồng vay, lãi suất vay từ 1,8-2,5%/tháng, thời gian vay từ 03-06 tháng; Mục đích vay phục vụ chi chi dự án Vinaland Tower, chi phí xây dựng chợ Phước Long và dự án Saigon South Center.

**8. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2012	Số phải nộp	Số đã nộp	Đơn vị tính: VND 30/09/2012
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	(83.200.403)	236.690.837	-
Thuế thu nhập cá nhân	58.396.424	335.407.078	258.540.573	135.262.929
Các loại thuế khác	-	7.500.000	7.500.000	-
<b>Thuế và các khoản phải thu nhà nước</b>	<b>83.200.403</b>			



Địa chỉ: B-17, Khu tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7,  
thành phố Hồ Chí Minh  
Tel: (84-8) 5 412 2428 Fax: (84-8) 5 412 2429

cho kỳ hoạt động từ 01/07/2012  
đến 30/09/2012

Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Kỳ hoạt động từ 01/07/2012 đến 30/09/2012

(tiếp theo)

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	58.396.424	
<b>9. Chi phí phải trả</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>01/01/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>42.514.333</b>	<b>518.045.400</b>
<b>10. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>01/01/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<i>Bảo hiểm xã hội</i>	<i>5.658.500</i>	<i>-</i>
<i>Bảo hiểm y tế</i>	<i>401.250</i>	<i>-</i>
<i>BHTN</i>	<i>175.500</i>	
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	<i>4.057.539.617</i>	<i>170.070.924</i>
Phải trả cổ tức	1.143.800	1.143.800
Phải trả khác	4.056.395.817	168.927.124
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.063.774.867</b>	<b>170.070.924</b>
<b>11. Vay và nợ dài hạn</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>01/01/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<i>Vay dài hạn theo hợp đồng vay</i>	<i>24.214.647.000</i>	<i>3.383.276.000</i>
Lê Ngọc Diệp	3.120.647.000	3.383.276.000
Trần Minh Hoàng	1.300.000.000	
Trần Bình Long	19.794.000.000	
<i>Vay dài hạn theo Hợp đồng vay (cấp chứng chỉ mua nhà) (Quy chế số 09/002/QĐ-TG-VNI ngày 19/02/2009).</i>	<i>51.650.711.150</i>	<i>50.946.402.150</i>
Đỗ Đăng Khoa	1.163.960.000	1.163.960.000
Phan Hoàng Anh	2.149.585.000	2.149.585.000
Trần Bình Long	2.902.408.000	2.902.408.000
Tôn Nữ Quỳnh Hoa	1.582.460.000	2.105.340.000
Trần Thị Hải Đường	873.808.250	873.808.250
Võ Thị Thu	1.927.441.000	1.927.441.000
Lê Ngọc Diệp	8.210.967.000	8.210.967.000
Nguyễn Hồ Phương	795.512.000	795.512.000
Nguyễn Ngọc Khanh	850.037.000	850.037.000
Các đối tượng khác	31.194.532.900	29.967.343.900
<b>Tổng cộng</b>	<b>75.865.358.150</b>	<b>54.329.678.150</b>
<b>12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>01/01/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	5.507.375	5.507.375
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>5.507.375</b>	<b>5.507.375</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Kỳ hoạt động từ 01/07/2012 đến 30/09/2012

(tiếp theo)

**13. Vốn chủ sở hữu**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
					Tổng cộng
Số dư tại ngày 01/01/2011	105.599.960.000	3.402.369.613	(4.844.383.155)	3.288.131.192	107.446.077.650
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	74.996.502	74.996.502
Tăng khác	-	-	-185.405.553	90.422.714	(94.982.839)
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2011	105.599.960.000	3.402.369.613	(5.029.788.708)	3.453.550.408	107.426.091.313
Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-
Lỗ trong kỳ này	-	-	-	(1.608.470.545)	(1.608.470.545)
Tăng khác	-	-	-	-	-
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/09/2012	105.599.960.000	3.402.369.613	(5.029.788.708)	1.845.079.863	105.817.620.768

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	30/09/2012	01/01/2012
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	105.599.960.000	105.599.960.000

\* Số lượng cổ phiếu quỹ: 222,720 (cổ phiếu)

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Từ 01/07/2012 đến 30/09/2012	Từ 01/07/2011 đến 30/09/2011
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>105.599.960.000</b>	<b>105.599.960.000</b>
Vốn góp đầu năm	105.599.960.000	105.599.960.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	105.599.960.000	105.599.960.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**d) Cổ phiếu**

	30/9/2012	01/01/2012
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.559.996	10.559.996
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.559.996	10.559.996
- Cổ phiếu phổ thông	10.559.996	10.559.996
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	222.720	222.720
- Cổ phiếu phổ thông	222.720	222.720
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Địa chỉ: B-17, Khu tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7,  
thành phố Hồ Chí Minh  
Tel: (84-8) 5 412 2428 Fax: (84-8) 5 412 2429

cho kỳ hoạt động từ 01/07/2012  
đến 30/09/2012

Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Kỳ hoạt động từ 01/07/2012 đến 30/09/2012

(tiếp theo)

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.337.276	10.337.276
- Cổ phiếu phổ thông	10.337.276	10.337.276
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

**f) Các quỹ của công ty**

Đơn vị tính: VND

	01/07/2012	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	30/09/2012
Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-
Quỹ dự phòng tài chính	-	-	-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	748.645.648	-	140.000.000	608.645.648
<b>Tổng cộng</b>	<b>748.645.648</b>	<b>-</b>	<b>140.000.000</b>	<b>608.645.648</b>

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ**

**14. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Từ 01/07/2012	Từ 01/07/2011
đến 30/09/2012	đến 30/09/2011
VND	VND

<i>Doanh thu bán hàng</i>	-	-
Chuyển quyền sử dụng Bất động sản	-	-
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	3.648.914.558	-
Cho thuê văn phòng, mặt bằng	3.648.914.558	-
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư</i>	-	1.349.583.439
Chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư	-	1.349.583.439

<b>Tổng cộng</b>	<b>3.648.914.558</b>	<b>1.349.583.439</b>
------------------	----------------------	----------------------

**15. Các khoản giảm trừ doanh thu**

Từ 01/07/2012	Từ 01/07/2011
đến 30/09/2012	đến 30/09/2011
VND	VND
937.363.090	

**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Từ 01/07/2012	Từ 01/07/2011
đến 30/09/2012	đến 30/09/2011
VND	VND

Doanh thu thuần trao đổi hàng hoá bất động sản	-	-
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	2.711.551.468	-
Doanh thu thuần chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư	-	1.349.583.439

<b>Tổng cộng</b>	<b>2.711.551.468</b>	<b>1.349.583.439</b>
------------------	----------------------	----------------------

Địa chỉ: B-17, Khu tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7,  
thành phố Hồ Chí Minh  
Tel: (84-8) 5 412 2428 Fax: (84-8) 5 412 2429

cho kỳ hoạt động từ 01/07/2012  
đến 30/09/2012

Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Kỳ hoạt động từ 01/07/2012 đến 30/09/2012  
(tiếp theo)

16. Giá vốn hàng bán	Từ 01/07/2012 đến 30/09/2012 VND	Từ 01/07/2011 đến 30/09/2011 VND
<i>Giá vốn của hàng hoá đã bán</i>	-	-
Chuyển quyền sử dụng Bất động sản	-	-
<i>Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp</i>	695.040.415	-
Cho thuê văn phòng, mặt bằng	695.040.415	-
<i>Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp</i>	-	-
Chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>695.040.415</b>	<b>-</b>
17. Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/07/2012 đến 30/09/2012 VND	Từ 01/07/2011 đến 30/09/2011 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	48.829.608	157.235.709
Lãi khác	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>48.829.608</b>	<b>157.235.709</b>
18. Chi phí tài chính	Từ 01/07/2012 đến 30/09/2012 VND	Từ 01/07/2011 đến 30/09/2011 VND
Lãi tiền vay	103.050.117	79.502.133
Phí bảo lãnh vay vốn	-	300.789.474
<b>Tổng cộng</b>	<b>103.050.117</b>	<b>380.291.607</b>
19. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ 01/07/2012 đến 30/09/2012 VND	Từ 01/07/2011 đến 30/09/2011 VND
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	3.063.624.153	1.507.651.921
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	2.367.156.098	734.735.528
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	696.468.055	772.916.393
Thuế suất thuế TNDN	25%	25%
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	131.152	193.229.099
Số thuế TNDN phải nộp kỳ này	-	-
20. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Từ 01/07/2012 đến 30/09/2012 VND	Từ 01/07/2011 đến 30/09/2011 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Kỳ hoạt động từ 01/07/2012 đến 30/09/2012

(tiếp theo)

Chi phí nhân công	841.259.637	75.113.750
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.122.280	13.506.933
Chi phí dịch vụ mua ngoài	257.582.767	103.299.728
Chi phí khác bằng tiền	239.352.117	162.504.494
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.356.316.801</b>	<b>354.424.905</b>

**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Từ 01/07/2012 đến 30/09/2012 VND	Từ 01/07/2011 đến 30/09/2011 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	696.336.903	579.687.294
+ Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	696.336.903	579.687.294
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10.337.276	10.356.741
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	67	55,97

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ**

**1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

	Từ 01/07/2012 đến 30/09/2012 VND	Từ 01/07/2011 đến 30/09/2011 VND
Tăng vốn chủ sở hữu từ cổ phiếu thưởng	-	-

**VII Những thông tin khác**

**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**  
**a, Khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết**

Căn cứ vào các hợp đồng vay tiền (cấp Chứng chỉ quyền mua nhà; Quy chế Quỹ tiết kiệm nhà ở số 09/002/QĐ-TG-VNI ngày 19 tháng 02 năm 2009) trong tương lai Công ty có thể phải trả khoản lãi vay với lãi suất:

+ Bằng 200% lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước tại thời điểm thanh toán gốc và lãi cho số tiền vay được trình bày trên TK341-Vay dài hạn nếu đến thời điểm 09/01/2014 Công ty chưa xây nhà. Tại thời điểm 30/09/2012, tiền lãi vay có thể phải trả ước tính là 26.180.629.644 đồng (lãi suất cơ bản là 9%/năm)

+ Bằng 100% lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước tại thời điểm thanh toán gốc và lãi cho số tiền vay được trình bày trên TK341-Vay dài hạn nếu trong trường hợp Công ty đã xây nhà nhưng người cho vay không có nhu cầu mua nhà. Tại thời điểm 30/09/2012 tiền lãi vay có thể phải trả ước tính là 13.090.314.822 đồng (lãi suất cơ bản là 9%/năm)

Đến thời điểm này Công ty đang hoàn tất thủ tục cuối cùng để được cấp Giấy phép xây dựng tòa nhà Vinaland Tower, do đó khả năng phải trả nợ trên là rất thấp.

Theo các Nghị quyết và Quyết định của Hội đồng quản trị, Công ty đã cam kết góp vốn thành lập Công ty CP quản lý Vreit với số vốn góp cam kết là 780 triệu đồng (tương ứng 13% vốn điều lệ) và góp vốn thành lập Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ Phước Long với số vốn góp cam kết là 29,4 tỷ đồng (tương ứng 98% vốn điều lệ). Đến thời điểm 31/12/2011, các thủ tục pháp lý để thành lập các công ty trên đã được hoàn tất. Tổng vốn góp cam kết nhưng chưa góp đủ là 30.130.000.000 đồng.

**b, Thay đổi mục đích sử dụng của Dự án Sài Gòn South Centre**

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ hoạt động từ 01/07/2012 đến 30/09/2012

(tiếp theo)

Ngày 27 tháng 12 năm 2011 UBND quận 7 đã có công văn số 3307/UBND – KT về việc cho phép Công ty hoạt động chợ tạm tại khu dự án Saigon South Center với một số nội dung cơ bản như sau:

+ Chấp thuận cho Công ty CP Đầu tư Bất động sản Việt Nam được tổ chức hoạt động chợ tạm với diện tích là 6.000m<sup>2</sup> tại khu đất dự án Saigon South Center phường Phú Mỹ từ ngày 25/12/2011 cho đến ngày 15/12/2012 để giải quyết nhu cầu bán và phục vụ nhu cầu tiêu dùng cho người dân khu vực trong khi chờ làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng thành Trung tâm thương mại – dịch vụ kết hợp chợ truyền thống.

+ Việc thu các loại phí chợ phải thực hiện theo các văn bản quy định pháp luật hiện hành. Trong quá trình tổ chức hoạt động “chợ tạm” Công ty phải đảm bảo an ninh trật tự, vệ sinh an toàn thực phẩm, vệ sinh môi trường, PCCC.

## c, Kế hoạch phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ

Theo Nghị quyết đại hội cổ đông năm 2011, Công ty có kế hoạch phát hành thêm 3 triệu cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Tuy nhiên đến thời điểm 30/09/2012, Công ty vẫn chưa thực hiện phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ theo kế hoạch.

## 2. Thông tin về các bên liên quan

## 2.1 Giao dịch với các bên liên quan

**Doanh thu**

Bán hàng cho bên liên quan

**Mua hàng**

Mua hàng của bên liên quan

## 2.2 Thu nhập Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm

Lương, thưởng

Tổng cộng

## 2.3 Số dư với các bên liên quan

**Quan hệ với  
Công ty****Các khoản vay**Các thành viên chủ chốt của Hội đồng quản trị và  
Ban Giám đốc

Bên liên quan

**Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn khác**Các thành viên chủ chốt của Hội đồng quản trị và  
Ban Giám đốc

Bên liên quan

## 3. Những thông tin khác

## 3.1 Phải thu của khách hàng

Trần Văn Thiên Long

	Từ 01/07/2012 đến 30/09/2012	Từ 01/07/2011 đến 30/09/2011
	VND	VND

	Từ 01/07/2012 đến 30/09/2012	Từ 01/07/2011 đến 30/09/2011
	VND	VND

	30/09/2012	01/01/2012
	VND	VND

	44.179.291.901	23.802.440.750
--	----------------	----------------

	2.630.000.000	2.630.000.000
--	---------------	---------------

	30/09/2012	01/01/2012
	VND	VND

	-	50.000.000
--	---	------------

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Kỳ hoạt động từ 01/07/2012 đến 30/09/2012  
(tiếp theo)

Tổng cộng		
	50.000.000	
<b>3.2 Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>01/01/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tạm ứng	1.886.617.093	2.847.950.000
Hồ Đắc Hưng	56.000.000	55.000.000
Nguyễn Hồ Phương	1.136.883.662	1.600.000.000
Trần Bình Long	195.200.000	1.076.200.000
Trần Minh Hoàng	89.500.000	50.000.000
Các đối tượng khác	409.033.431	66.750.000
<b>Tổng cộng</b>		
	<b>1.886.617.093</b>	<b>2.847.950.000</b>
<b>3.3 Phải trả cho người bán</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>01/01/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty TNHH TM DV Sơn Hưng	255.513.555	-
Công ty TNHH Vận tải TM XD An Lợi	203.721.830	-
Công ty TNHH Bất Động Sản Việt Nam		4.620.000
Công ty Mạnh Xanh	22.000.000	
Công ty Hà Hân Hạnh	268.564.200	
Công ty TNHH An Ninh mạng BKAV	9.259.000	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Điện Trường Thành Phát	213.215.635	-
<b>Tổng cộng</b>		
	<b>972.274.220</b>	<b>4.620.000</b>
<b>3.4 Người mua trả tiền trước</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>01/01/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Người mua trả tiền trước	5.459.920.000	-
<b>Tổng cộng</b>		
	<b>5.459.920.000</b>	

**3.5 Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/07/2011 đến 30/09/2011.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 11 năm 2012  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Tuyền



Trần Minh Hoàng